

Název projektu/stavby	Dům Za Vodou - komunitní bydlení		
Umístění - okres	Ústí nad Orlicí		
Umístění - obec			
Umístění - ulice, čp			
Budoucí uživatel	Domov pod hradem Žampach		
Žadatel / Investor	Pardubický kraj	Číslo ORG	0004694205801
Odvětví	Sociální	Odvětvový odbor	OSV
Charakter projektu	Investiční	Kategorie	Novostavba
Generování Příjmů	Ne	Veřejná podpora	Ne
Zdroj financování	EU	Přenesená DP	Ne
Fáze projektu	Příprava žádosti	Fáze stavby	Výběr zpracovatele PD
Operační program -	Integrovaný regionální operační	Specif.	SC 4.2
		Č. výzvy	58. IROP 21+
Popis projektu/stavby	<p>Stavba bude sloužit jako jeden rodinný dům s třemi bytovými jednotkami (domácnostmi) pro celkem dvanáct obyvatel (klientů) s prostory pro personál. Domácnost označovaná A bude pro 4 obyvatele, domácnost označovaná B pro 5 obyvatel a domácnost označovaná C pro 3 obyvatele. Každý obyvatel domu bude mít samostatnou ložnici (celkem 12 ložnic v domě). Z hlediska zařazení stavby a jejího využití se bude jednat o stavbu rodinného domu pro sociální službu Domov pro osoby se zdravotním postižením (DOZP) pobytové formy komunitního charakteru pro osoby se zdravotním postižením s třemi skupinovými domácnostmi. Dále budou v domě společné prostory: vstupní hala (předsíň), technické prostory, prostor pro nářadí údržby domu s pracovním stolem, prostor pro úklid, skladové prostory pro zahradní náčiní a sportovních potřeb, krytý pobytový prostor na zahradě, 2x wc imobilní v blízkosti vstupů na zahradu v obou podlažích domu. Mimo bytové jednotky a společné prostory jsou v rodinném domě navrhovány také prostory určené personálu – společná šatna (M+Ž) s prostorem pro 18 dělených šatních skříněk (skříněčky děleny pro civilní a pracovní oděv) + lavička, 1x sprcha pro personál přístupná ze společné šatny; denní místnost pro odpočinek, svačinu a administrativní práce asistentů; kancelář pro vedoucího služby a sociálního pracovníka s menším prostorem pro jednání s dalšími 3 osobami (kancelář není určena pro management, pro jednání se zájemcem o službu, celodenní setrvání pracovníka atd.)</p> <p>Stavba bude vycházet z architektonické studie zpracované Ing. arch. Radimem Obloukem v 07/2024.</p> <p>Propočet nákladů: stavba - 55 mil. Kč bez DPH, 12% DPH - 61,6 mil. Kč vč. DPH PD, AD, TDI - 4 mil. Kč bez DPH, 21% DPH - 4,84 mil. Kč vč. DPH vybavení - 2 mil. Kč bez DPH, 21% DPH - 2,42 mil. Kč vč. DPH nákup pozemku - 6,061 mil. Kč bez DPH, 21% DPH - 7,33 mil. Kč vč. DPH celkem - 67,061 mil. Kč bez DPH, 76,19 mil. Kč vč. DPH rezerva (inflace, zpřesnění v další fázi projektování) 10% celkem - 73,77 mil. Kč bez DPH, 83,81 mil. Kč vč. DPH celkem vč. DPH zaokrouhleno - 84 mil. Kč</p>		
Zdůvodnění účelnosti a vyhodnocení efektivnosti, vazba na odvětvovou	<p>Cílem je vybudovat kapacitu pro sociální službu DOZP komunitního typu pro 12 klientů v souladu se strategickými dokumenty na národní úrovni pro transformaci pobytových služeb. Současně výstavbou bude rozvolněna lůžková kapacita v centru služeb na Žampachu. Tato kapacita zde bude určena pro cílovou skupinu osob s chováním náročným na péči, uživatele s těžkým stupněm postižení, imobilní a uživatele v pokročilém seniorském věku.</p> <p>Nová výstavba je účelná z důvodů naplnění parametrů pro cílovou skupinu uživatelů a zároveň z důvodů naplnění materiálního standardu, který musí objekty splňovat.</p> <p>Efektivita bude splněna poskytováním sociální služby DOZP komunitního typu pro 12 klientů.</p> <p>Potřebnost projektu vychází ze zdravotních dokumentů národních i nadnárodních, ve kterých je řešeno poskytování služeb osobám se zdravotním postižením, ohrožených vyloučením z běžné společnosti, dále vládními dokumenty Strategii sociálního začleňování 2021–2030, Národní strategií rozvoje sociálních služeb na období 2016–2025. Dále vychází z Transformačního plánu Domova pod hradem Žampach vázaného na Strategii transformace příspěvkových organizací Pardubického kraje v sociální oblasti, jakož i ze Střednědobého plánu rozvoje sociálních služeb Pardubického kraje.</p> <p>Projekt bude spolufinancovaný z prostředků Evropské unie v rámci programu IROP.</p>		
Parametry, měřitelné výstupy, hodnoty indikátorů	1 novostavba 12 klientů		
Hlavní aktivity	Hlavní aktivitou projektu je výstavba nového rodinného domu komunitního charakteru pro 12 klientů se sociální službou DOZP. Stavba bude mít 3 domácnosti (4 + 5 + 3 obyvatel) i s prostory pro personál.		
Majetkoprávní vztahy a způsob jejich řešení	p. p. č. 1240 v k.ú. Hylváty - uzavřena smlouva budoucí kupní, po zasíťování pozemku ze strany budoucího prodávajícího (město Ústí nad Orlicí) bude pozemek pořízen do majetku Pardubického kraje.		
Technické, provozní a další podmínky realizace			
Rizika a způsob jejich ošetření	1. Nezískání dotace 2. Časové posuny při výběru dodavatele a při samotné dodávce 3. Vícepráce 4. Nedosažení indikátorů projektu. Rizika je možno minimalizovat, nikoliv však vyloučit, pečlivou přípravou zadávací dokumentace a projektu jako celku.		
	Navýšení ceny projektu, tedy i dotace na 62 730 000 Kč, má zásadní vliv na schválený RAP (Regionální akční plán) v oblasti deinstitucionalizace sociální péče, který RSK schválila 6/2024, který počítá pro projekt s alokací 55 080 000 Kč. V zadání projektu a v PZ tedy musí dojít k jedné z možností: b) ke snížení dotace		

projektu na 55,08 mil. Kč; nebo b) k snížení předpokládaného dotačního podílu jiného projektu (ideálně toho, který ještě nemá schválený PZ, tedy Komunitní bydlení Česká Třebová) a tedy i k následnému přeschválení RAP v 1/2025 v RPK a následně v RSK.

Partneři					
Výdaje projektu / náklady	Příprava	Projektové a průzkumné práce Administrace Inženýrská činnost, poplatky Výkupy pozemků a budov	84 000 000,00 4 840 000,00 7 330 000,00		
	Realizace	Stavební část Vnitřní vybavení Dodávka produktů Ostatní služby	61 600 000,00 2 420 000,00 7 810 000,00		
	Příprava	Projektové a průzkumné práce Administrace Inženýrská činnost, poplatky			
	Realizace	Opravy Ostatní služby Drobný hm. a nehm. inv. majetek			
	Rezerva				
	Celkové výdaje projektu/stavby dle zadání		84 000 000,00		
	z toho	Celkové způsobilé výdaje PZ	73 800 000,00		
		Celkové nezpůsobilé výdaje	10 200 000,00		
		Výdaje na přípravu	12 170 000,00		
		Výdaje na realizaci	71 830 000,00		
	Předpokládané výdaje, finanční krytí, provozní výdaje	Celkové výdaje projektu/stavby		84 000 000,00	
			Celkové způsobilé výdaje PZ	73 800 000,00	
			Celkové nezpůsobilé výdaje PZ	10 200 000,00	
		Spolufinancování způsobilých výdajů		%	Kč
		Podíl EU	85,00	62 730 000,00	0,00
Podíl SR			11 070 000,00		
Podíl Pk		15,00			
Ostatní zdroje Kč Rozpočet Pk			21 270 000,00		
Finanční krytí		Výdaje	Příjmy		
Předchozí roky			0,00		
Aktuální (2024)					
+ 1 rok (2025)			3 500 000,00		
+2 roky (2026)			30 000 000,00	15 000 000,00	
+3 roky (2027)			35 500 000,00	38 730 000,00	
+4 roky (2028)			15 000 000,00	9 000 000,00	
+5 roků (2029)					
+6 roků (2030)					
Předpokládaný rozdíl provozních výdajů vyvolaných projektem/stavbou - ročně					

Bilance nákladů a výnosů

Varianta realizace

	Předchozí roky	1. rok	2. rok	3. rok	4.-10.rok	Celkem
Náklady na pořízení	0,00	0,00	-3 500 000,00	-30 000 000,00	-50 500 000,00	-84 000 000,00
Dotace		0,00	0,00	15 000 000,00	47 730 000,00	62 730 000,00
Provozní náklady		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provozní výnosy		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozdíl výnosů a nákladů		0,00	-3 500 000,00	-15 000 000,00	-2 770 000,00	-21 270 000,00

Nulová varianta

Provozní náklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provozní výnosy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozdíl výnosů a nákladů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozdíl realizační a nulové varianty

	0,00	-3 500 000,00	-15 000 000,00	-2 770 000,00	-21 270 000,00
--	------	---------------	----------------	---------------	----------------

Předpokládaný harmonogram

Podání Žádosti o spolufinancování	15.12.2025
Uzavření smlouvy o spolufinancování, rozhodnutí	15.04.2026
Nabytí právní moci ÚR	31.03.2026
Nabytí právní moci SP	31.03.2026
Uzavření SoD se zhotovitelem stavby	30.10.2026
Zahájení realizace stavby	16.11.2026
Ukončení realizace stavby	31.05.2028
Lhůta výstavby (dny)	562
Ukončení realizace projektu	31.07.2028
Zajištění udržitelnosti výstupů	31.07.2032

Personální zajištění
Složení projektového týmu

Projektový manažer PZ	Böhmová Hana Ing.
Finanční manažer PZ	Fibíkarová Ivana Ing.
Zást. Odvětvového odboru	Voříšková Kateřina Ing.
Zástupce OPRI	Janurová Petra Ing.
Zástupce OVZ	Menší Pavel Mgr.
Ostatní	
Zástupce uživatele	
Externí dodavatel (v ZP)	

Územní dimenze

Obec do 3000 obyvatel	
Regionální centrum	
Sociálně vyloučená lokalita	
Centrum cestovního ruchu	
Obec se zhoršeným ŽP	
Problémový region na úrovni obce	
Problémový region na úrovni POU	
Problémový region na úrovni ORP	

Vyjádření

Jméno

Vedoucí odvětvového odboru

Zahálková Helena Ing. MBA

Gesční radní

Šotola Pavel Ing.

Vedoucí OMSŘI

Vohlídal Miroslav Ing.

Vedoucí OR

Janovský Miroslav Mgr.

